

# REGLUR

## SÉRHÆFÐUR SJÓÐUR – A/F HEIM SLHF.

### 1 ALMENNT UM SJÓÐINN

#### 1.1 Heiti og tegund sjóðs

Sjóðurinn heitir A/F HEIM slhf., kt. 490321-0120, („sjóðurinn“) og er sérhæfður sjóður sem starfar skv. lögum nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða („lrss“).

#### 1.2 Staðfesta, markaðssetning og varnarþing

Sjóðurinn er með staðfestu á Íslandi og skal eingöngu markaðssettur á Íslandi til fagfjárfesta eins og þeir eru skilgreindir í 9. tl. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti, sbr. 7. tl. 1. mgr. 3. gr. lrss. Varnarþing sjóðsins er í Reykjavík.

#### 1.3 Óskiptur sjóður

Sjóðurinn starfar óskiptur.

#### 1.4 Rekstrarform

Sjóðurinn er rekinn í formi samlagshlutafélags, sbr. XX. kafla laga nr. 2/1995, um hlutafélög („hfl.“).

#### 1.5 Ábyrgðaraðili

Ábyrgðaraðili sjóðsins, sbr. 2. mgr. 160. gr. hfl., er Viti fjárfestingarfélag ehf., kt. 430709-1190, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík („ábyrgðaraðilinn“).

Samkvæmt samþykktum sjóðsins gegnir ábyrgðaraðilinn hlutverki stjórnar sjóðsins. Heimilt er að skipta um ábyrgðaraðila í tengslum við breytingu á rekstraraðila sjóðsins, sbr. gr. 1.7 í reglum þessum.

#### 1.6 Tegund sjóðs og eignarhald hlutafjár

Sjóðinn skal reka sem sérhæfðan sjóð í skilningi lrss.

Sjóðurinn gefur ekki út hlutabréf til fjárfesta, heldur fer fjárfesting fjárfesta í sjóðnum fram með kaupum á skráðu skuldabréfunum, sbr. nánar 2. gr. reglna þessara.

Allt hlutafé sjóðsins, að undanskildum einum hlut, skal ávallt vera í eigu rekstraraðila sérhæfðra sjóða, en sá hlutur sem ekki er í eigu rekstraraðila skal vera í eigu ábyrgðaraðilans.

#### 1.7 Rekstraraðili

Ábyrgðaraðili, í hlutverki sínu sem stjórn sjóðsins, hefur tilnefnt A/F Rekstraraðila ehf., kt. 660121-1370, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík („rekstraraðilinn“), sem rekstraraðila sjóðsins og hefur verður gerður rekstrarsamningur á milli sjóðsins og rekstraraðilans þar að lútandi, sbr. fylgiskjal 1 við reglur þessar („rekstrarsamningurinn“).

Rekstraraðilinn er rekstraraðili sérhæfðra sjóða sem starfar skv. lrss. og hefur skráð starfsemi sína hjá Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands („FME“) í samræmi við 7. gr. lrss.

Rekstraraðilinn er ábyrgur fyrir því að sjóðurinn fari að lrss. og kveða samþykktir sjóðsins á um að rekstraraðili sérhæfðra sjóða, sbr. lrss., skuli gegna störfum framkvæmdastjóra og annast umsýslu með daglegum rekstri sjóðsins.

Stjórn sjóðsins er heimilt að breyta um rekstraraðila sjóðsins, svo framarlega sem að nýr rekstraraðili sé skráður sem rekstraraðili sérhæfðra sjóða hjá FME eða með starfsleyfi sem slíkur, í skilningi lrss.

## 1.8 Lög og reglur sem um sjóðinn gilda

Um sjóðinn gilda m.a.:

- a Reglur þessar.
- b Lrss.
- c Hfl.
- d Reglur og reglugerðir settar á grundvelli fyrrgreindra laga.
- e Samþykktir sjóðsins.

Um skráðu skuldabréfin, sbr. gr. 2.1, gilda m.a.:

- a Lög nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga.
- b Lög nr. 108/2007, um verðbréfaviðskipti.
- c Óskráðar reglur um viðskiptabréf og skuldabréf.

## 2 MARKMIÐ OG FJÁRFESTINGARSTEFNA

### 2.1 Markmið

Markmið sjóðsins er:

- a Að gefa út skuldabréf í þremur mismunandi flokkum skuldabréfa, sem hver um sig verður tekinn til viðskipta í kauphöllinni, Nasdaq Iceland (saman „**skráðu skuldabréfin**“), þar sem hver flokkur skráðu skuldabréfanna endurspeglar einn af skuldabréfaflokkunum HEIMA071225, HEIMA071248 og HEIMA100646 (saman nefnd „**Heimstaden skuldabréfin**“), sem útgefin eru af Heimstaden ehf., kt. 440315-1190 (áður Heimavellir hf.) („**Heimstaden**“).
- b Að fjárfesta í öllum Heimstaden skuldabréfunum og greiða fyrir þau með viðeigandi skráðu skuldabréfunum.
- c Að selja Heimstaden skuldabréfin til Heimstaden gegn því að Heimstaden undirgangist þrjá mismunandi samninga um seljandalán, eitt seljandalán fyrir hvern flokk Heimstaden skuldabréfanna, gagnvart sjóðnum („**seljandalánin**“).
- d Að annast umsýslu varðandi innheimtu seljandalánanna og efndum á skráðu skuldabréfunum þar til seljandalánin hafa verið innheimt að fullu og skuldbindingar sjóðsins á grundvelli skráðu skuldabréfanna hafa verið greiddar að fullu.

### 2.2 Fjárfestingarstefna

Fjárfestingarstefna sjóðsins heimilar:

- a Að kaupa öll Heimstaden skuldabréfin.
- b Að selja öll Heimstaden skuldabréfin til Heimstaden á sama verði og þau voru keypt á,

gegn greiðslu af hálfu Heimstaden með viðkomandi seljandalánunum.

Geta sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt skráðu skuldabréfunum mun því alfarið verða háð greiðslum af seljandalánunum frá Heimstaden.

Sjóðnum er jafnframt heimilt að eiga laust fé, sem þá skal geymt á innlánsreikningi fjármálafyrirtækis. Fjárfestingar sjóðsins í öðrum eignum eru óheimilar.

Sjóðnum er óheimilt að nýta fjármuni sem hann móttækur sem greiðslur vegna seljandalánanna til endurfjárfestingar og verða slíkir fjármunir einungis nýttir til endurgreiðslu á viðkomandi skráðum skuldabréfum.

Þá er sjóðnum heimilt að kaupa þjónustu sérfræðinga, s.s. lögmanna og endurskoðenda, eftir því sem rekstraraðilinn telur þörf á, enda skerði kaup á slíkri þjónustu ekki getu sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt skráðu skuldabréfunum.

### **3 FJÁRMÖGNUN OG ÁBYRGÐ Á SKULDBINDINGUM SJÓÐSINS**

#### **3.1 Fjármögnun fjárfestinga**

Sjóðurinn fjármagnar sig með útgáfu skráðu skuldabréfanna. Sjóðurinn mun ekki gefa út frekara hlutafé en stofnhlutaféð, sem allt er í eigu rekstraraðilans að undanskildum einum hlut sem er í eigu ábyrgðaraðilans.

#### **3.2 Ábyrgð á skuldbindingum**

Sjóðurinn ber einn ábyrgð á skuldbindingum sínum með þeim eignum sem hann á hverju sinni. Ábyrgð á greiðslu á skuldbindingum sjóðsins er fólgin í þeim eignum sem sjóðurinn á hverju sinni. Hvorki rekstraraðilinn né vörsluaðili sjóðsins bera ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins, hvorki að hluta né í heild.

Eigendur skuldabréfa útgefinna af sjóðnum og aðrir kröfuhafar hans geta eingöngu beint kröfum sínum gegn sjóðnum og eignum sem tilheyra honum.

#### **3.3 Bann við veðsetningu eigna**

Óheimilt er að veðsetja eignir og tekjur sjóðsins, nema til tryggingar skuldum samkvæmt skráðu skuldabréfunum. Sjóðurinn mun veita eigendum skuldabréfa í hverjum flokki skráðu skuldabréfanna veð yfir kröfum sjóðsins samkvæmt viðkomandi seljandaláni. Heimstaden (og eftir atvikum tiltekin dótturfélög) mun veita veð til tryggingar á skuldbindingum sínum samkvæmt seljandalánunum, sem endurspegla að lágmarki tryggingar Heimstaden skuldabréfanna.

#### **3.4 Bann við beitingu vogunar**

Sjóðnum er óheimilt að beita vogun en útgáfa skráðu skuldabréfanna telst ekki til vogunar í skilningi lrss.

#### **3.5 Taka skráðu skuldabréfanna til viðskipta í kauphöll**

Skráðu skuldabréfin skal taka til viðskipta (skrá) í kauphöll innan 6 (sex) mánaða frá útgáfu þeirra.

### **4 VÖRSLUAÐILI SJÓÐSINS**

Vörsluaðili sjóðsins er T Plús hf., kt. 531009-1180, Skipagötu 9, 600 Akureyri („vörsluaðilinn“), á grundvelli samnings vörsluaðilans við rekstraraðilann. Um hlutverk og skyldur vörsluaðila er

fjallað í IV. kafla lrss., en meðal skyldna og verkefna vörsluaðilans er eftirfarandi:

- a Varðveita alla fjármálagerninga sérhæfðs sjóðs og tryggja aðgreiningu á varðveislu fjármálagerninga sjóðsins frá öðrum.
- b Vakta sjóðstreymi sérhæfðs sjóðs og tryggja sérstaklega að allir fjármunir sem fjárfestar inna af hendi séu móttæknir og að allir fjármunir sérhæfðs sjóðs séu lagðir inn á reikninga sjóðsins eða, ef við á, inn á reikninga rekstraraðila eða vörsluaðila fyrir hönd sjóðsins.
- c Sannreyna eignarhald sérhæfðs sjóðs eða rekstraraðila fyrir hönd sjóðsins á öðrum eignum sjóðsins og halda skrá yfir þær eignir.
- d Tryggja, eftir því sem við á, að útreikningur á virði hluta eða fjármálagerninga útgefinna af sjóðnum sé framkvæmdur samkvæmt lögum, stjórnvaldsfyrirmælum og reglum sérhæfðs sjóðs.
- e Framfylgja fyrirmælum rekstraraðila nema þau brjóti í bága við lög, stjórnvaldsfyrirmæli eða reglur sérhæfðs sjóðs.
- f Tryggja að í viðskiptum með eignir sjóðs sé endurgjald greitt sjóðnum innan eðlilegra tímamarka og tekjur sérhæfðs sjóðs séu notaðar í samræmi við lög og reglur sjóðsins.

Fjallað er um trúnaðarskyldu vörsluaðila, heimildir til útvistunar verkefna vörsluaðila og ábyrgð vörsluaðila í greinum 40 – 44 í lrss.

Rekstraraðilanum er heimilt að skipta um vörsluaðila og útfæra verkefni hans, t.d. með útvistun verkefna, án sérstakrar heimildar frá Heimstaden eða skuldabréfaeigendum. Tilvísanir til vörsluaðilans í þessum reglum vísa jafnframt til þess aðila sem tekur við skyldum vörsluaðilans.

Rekstraraðilinn skal greiða þóknanir vörsluaðilans.

## 5 ÚTVISTUN

### 5.1 Heimild til útvistunar

Samkvæmt rekstrarsamningnum er rekstraraðilanum heimilt að útvista eftirfarandi þáttum í rekstri sjóðsins:

- a Eignastýring sjóðsins.
- b Umsýsluverkefni, s.s.:
  - i Bókhalds- og lögfræðiþjónusta.
  - ii Þjónusta við kröfuhafa vegna upplýsingabeiðna.
  - iii Mat á verðmæti eigna.
  - iv Regluvarsla og innri endurskoðun.
  - v Uppgjör viðskipta.
  - vi Vistun gagna.
- c Markaðssetning.

### 5.2 Útvistunarsamningur

Rekstraraðilinn og móðurfélag rekstraraðilans, Arctica Finance hf., kt. 540509-1820 („**móðurfélagið**“) hafa gert með sér samning, þar sem rekstraraðilinn útvistar til móðurfélagsins þeim rekstrarþáttum sem getið er í grein 5.1.

Eignastýring sjóðsins af hálfu móðurfélagsins er aðskilin frá öðrum deildum innan móðurfélagsins, bæði húsnæðislega og í upplýsingakerfum, auk þess sem að móðurfélagið hefur sett sér stefnu um ráðstafanir gegn hagsmunaaðrekstrum.

## **6 ÞÓKNUN OG KOSTNAÐUR**

### **6.1 Umsýsluþóknun**

Samkvæmt rekstrarsamningnum skal sjóðurinn greiða rekstraraðila umsýsluþóknun sem skal vera á ársgrundvelli 0,12% af meðalstöðu sjóðsins í lok dags yfir það tímabil sem rukkað er fyrir, þ.e. tekið er meðaltal af heildarverðmæti útgefina hluta og útgefina skuldabréfa sjóðsins í lok hvers dags yfir það tímabil sem útreikningur nær til. Rekstraraðilinn skal rukka sjóðinn um þóknunina hálfárslega m.v. 30. júní og 31. desember ár hvert.

Sjóðurinn fjármagnar greiðslur umsýsluþóknunar til rekstraraðilans með því að innheimta þóknunir frá Heimstaden á grundvelli seljandalánanna. Greiðsluskylda sjóðsins á umsýsluþóknuninni er háð því að sjóðurinn fái greiðslur frá Heimstaden og getur rekstraraðilinn ekki tekið sér greiðslur umsýsluþóknunar af öðrum eignum sjóðsins.

### **6.2 Þóknun vegna útvistunar**

Þóknun til móðurfélagsins vegna útvistaðra verkefna, sbr. gr. 5, og þóknun vörsluaðila, sbr. gr. 4, er innifalin í umsýsluþóknun til rekstraraðilans.

### **6.3 Aðrar þóknunir og kostnaður**

Allar aðrar þóknunir og kostnaður eru einnig innifaldar í umsýsluþóknun rekstraraðilans, s.s. viðskiptaþóknunir vegna kaupa og sölu fjármálagerninga, skráningargjöld vegna skráðu skuldabréfanna og eftirlitsgjöld til FME.

## **7 SALA, ÚTGÁFA OG INNLAUSN HLUTA OG SKULDABRÉFA**

### **7.1 Hlutaskrá**

Ábyrgðaraðilinn eða sá aðili sem ábyrgðaraðilinn tilnefni skal halda skrá yfir eigendur hluta í sjóðnum. Allir eigendur hluta í sjóðnum eiga sama rétt til tekna og eigna sjóðsins í hlutfalli við hlutdeild sína.

### **7.2 Réttihæð krafna**

Kröfur á grundvelli hluta eru réttlægri en aðrar kröfur sem gerðar eru á hendur sjóðnum, s.s. á grundvelli skráðu skuldabréfanna.

### **7.3 Bann við hlutafjárhækkunum**

Heildarfjöldi útgefina hluta í sjóðnum er 4.000.000 og er hver hlutur gefinn út á genginu 1 við stofnun sjóðsins. Sjóðurinn er lokaður og ekki kemur til frekari útgáfu hluta.

### **7.4 Engin innlausn**

Hlutir sjóðsins eru ekki innlausnarskyldir að kröfu hluthafa. Ekki er heimilt að innleysa hluti fyrir en sjóðurinn hefur að fullu staðið skil á öllum öðrum skuldbindingum sínum, þ.m.t. á grundvelli skráðu skuldabréfanna.

### **7.5 Jafnræði meðal skuldabréfaeigenda**

Enginn eigandi skráðu skuldabréfanna á rétt á ívilnandi meðferð og mun sjóðurinn eingöngu greiða skuldabréfaeigendum í samræmi við skilmála skráðu skuldabréfanna.

## 8 VERÐMAT EIGNA OG ÚTREIKNINGUR Á INNLAUSNARVIRÐI

### 8.1 Grunnmynt

Grunnmynt sjóðsins er íslenskar krónur (ISK).

### 8.2 Innlausnarvirði/gengi hluta

Innlausnarvirði eða hrein eign hvers hlutar í sjóðnum (e. *net asset value per share*) skal reiknuð hálfárslega m.v. 30. júní og 31. desember ár hvert, í íslenskum krónum, í samræmi við reikningsskilareglur sjóðsins. Innlausnarvirði hvers hlutar í sjóðnum samsvarar mismuninum á milli virðis allra eigna sjóðsins og skulda hans, deilt með fjölda útgefina hluta. Við útreikning á virði skulda sjóðsins, skal við mat á virði skráðu skuldabréfanna miðað við höfuðstól, áfallna en ógreidda vexti og verðbætur. Skuldabréfaeigendur skulu hafa rétt á að fá a.m.k. einu sinni á ári upplýsingar um útreikning sjóðsins á virði hvers skráðs skuldabréfs.

### 8.3 Verðmat eigna

Virði eigna sjóðsins skal metið hálfárslega m.v. 30. júní og 31. desember ár hvert. Virði krafna samkvæmt seljandalánunum og virði innlána skal uppreikna miðað við eftirstöðvar höfuðstóls, áfallna en ógreidda vexti og verðbætur. Þar sem seljandalánin eru tryggð með veðum í fasteignum og í ljósi þess að fyrirhugað er að til muni koma móðurfélagsábyrgð vegna þeirra, mun sjóðurinn, að óbreyttu, miða útreikninga við fjárhæð krafna.

## 9 SLIT EÐA SAMRUNI SJÓÐS

Svo lengi sem skráðu skuldabréfin hafa ekki verið greidd upp að fullu, er hvers konar samruni eða sameining sjóðsins við annan sjóð eða félag óheimil, nema með samþykki þeirra eigenda skráðu skuldabréfanna sem eiga samanlagt 90% af útistandandi kröfum samkvæmt skráðu skuldabréfunum.

Svo lengi sem skráðu skuldabréfin hafa ekki verið greidd upp að fullu, er óheimilt að slíta sjóðnum, nema með samþykki þeirra eigenda skráðu skuldabréfanna sem eiga samanlagt 90% af útistandandi kröfum samkvæmt skráðu skuldabréfunum. Hluthafar taka ákvörðun um slit sjóðsins, að fengu tilskyldu samþykki samkvæmt framangreindu, og gætu ástæður vegna þess t.d. verið að stærð sjóðsins réttlæti ekki rekstur hans eða ef hagsmunir eigenda skráðu skuldabréfanna séu best varðir með slitum. Í tilfalli slita skal eignum komið í verð og söluandvirði að teknu tilliti til kostnaðar og uppgjöri gagnvart kröfuhöfum sjóðsins, þ.m.t. eigendum skráðu skuldabréfanna, skipt milli hluthafa í hlutfalli við eign þeirra í sjóðnum. Tilkynna skal um slit sjóðsins bréflega til eigenda skráðra skuldabréfa og skal tilgreina skilmála slita og dagsetningu slitanna. Að öðru leyti skal fara að ákvæðum laga.

## 10 AÐRAR UPPLÝSINGAR

### 10.1 Árs- og árshlutareikningar

Sjóðurinn skal birta endurskoðaðan ársreikning og árshlutareikning í samræmi við gildandi lög og reglur á hverjum tíma og afhenda þá þeim eigendum skráðra skuldabréfa sem þess óska.

### 10.2 Endurskoðandi

Endurskoðandi rekstraraðila og sjóðsins er Deloitte ehf., en rekstraraðila er heimilt að skipta um endurskoðanda, enda sé almennt viðurkenndur endurskoðunaraðili fenginn til starfans.

### 10.3 Breytingar á reglum

Stjórn sjóðsins getur breytt reglum þessum hvenær sem er, en gildistaka breytinga, sem haft geta neikvæð áhrif á getu sjóðsins til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt skráðu skuldabréfunum, er háð samþykki eigenda skráðu skuldabréfanna sem eiga samanlagt a.m.k. 90% af kröfum skráðu skuldabréfanna, m.a. breytingar á:

- a Grein 1.2 (Staðfesta, markaðssetning og varnarþing).
- b Grein 1.3 (Óskiptur sjóður).
- c Grein 1.6 (Tegund sjóðs og eignarhald hlutafjár).
- d Grein 2 (Markmið og fjárfestingarstefna).
- e Grein 3 (Fjármögnun og ábyrgð á skuldbindingum sjóðsins).
- f Grein 6 (Þóknun og kostnaður).
- g Grein 7 (Sala, útgáfa og innlausn hluta og skuldabréfa).
- h Grein 8 (Verðmat eigna og útreikningur á innlausnarvirði).
- i Grein 9 (Slit eða samruni sjóðs).
- j Grein 10 (Aðrar upplýsingar).

Þrátt fyrir framangreint, skal sjóðnum ávallt heimilt, án samþykkis skuldabréfaeigenda, að breyta reglum þessum og gera aðrar þær breytingar varðandi sjóðinn, sem nauðsynlegar kunna að verða til tryggja hlítu við lög, reglugerðir og kröfur FME á hverjum tíma, þ.m.t. svo að sjóðurinn og rekstraraðili uppfylli kröfur sem gerðar eru til þeirra sem óska eftir starfsleyfi sem rekstraraðili sérhæfðra sjóða á grundvelli lrss.

### 10.4 Fyrirvari

Rekstraraðili sjóðsins og stjórn sjóðsins önnuðust undirbúning og stofnun sjóðsins eftir bestu vitund og í fullu samræmi við lög og reglur. Reglur sjóðsins, uppbygging sjóðsins, kynningarefni eða önnur skjöl sem gefin eru út vegna sjóðsins má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun þeirra fjármálagerna sem sjóðurinn gefur út. Fjárfesting í fjármálagerningum sem gefnir eru út á vegum sjóðsins eru alfarið á ábyrgð þeirra sem fjárfesta í þeim.

**Reykjavík, 3. maí 2021.**  
**Samþykkt af stjórn A/F HEIM slhf.**